



**COMMUNE D'ORBÉY**

68370

Monsieur le Président  
de la Commission d'Enquête  
Enquête publique SCOT - MVR  
1, rue Pierre de Coubertin  
68150 RIBEAUVILLE

Orbey, le 27 septembre 2018

Nos réf. : GJ/JP/BO

OBJET : Enquête Publique SCOT

P.J : 3

Monsieur le Président,  
Mesdames les membres de la commission d'enquête,

Veillez trouver ci-joint les observations que je formule sur le projet de SCOT Montagne-Vignoble et Ried- arrêté.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, Mesdames, l'expression de mes salutations les meilleures.

LE MAIRE

Guy JACQUEY





**Mesdames et Monsieur les membres de la commission d'enquête chargée de l'enquête publique relative au projet de Schéma de Cohérence Territoriale Montagne Vignoble et Ried**

Je souhaite revenir sur les observations émises par le Conseil Municipal d'ORBÉY lors de sa séance du 18 avril 2017 sur le projet de SCOT révisé, observations dont il n'a pas été tenu compte dans le document arrêté et présenté à l'enquête publique.

En effet, il y a, à mon sens, dans les choix opérés par le Comité Syndical du SCOT, des erreurs manifestes d'analyse dans les scénarios de développement retenus de nature à aggraver les inégalités entre les territoires concernés.

Ces erreurs peuvent se résumer comme suit :

- Un taux de rétention foncière largement sous-estimé et des règles de densité inadaptées à la montagne.
- Une incohérence dans les objectifs de création de logements et d'emplois résultant d'une absence d'ambition en matière de développement économique.
- Un objectif démographique inatteignable résultant d'un manque de capacité d'accueil du territoire plus que d'un manque d'attractivité.
- Un postulat erroné démenti par les chiffres : la taille des zones d'extension urbaine dans les documents d'urbanisme favoriserait obligatoirement la consommation d'espace naturel.

***Un taux de rétention foncière largement sous-estimé et des règles de densité inadaptés à la montagne***

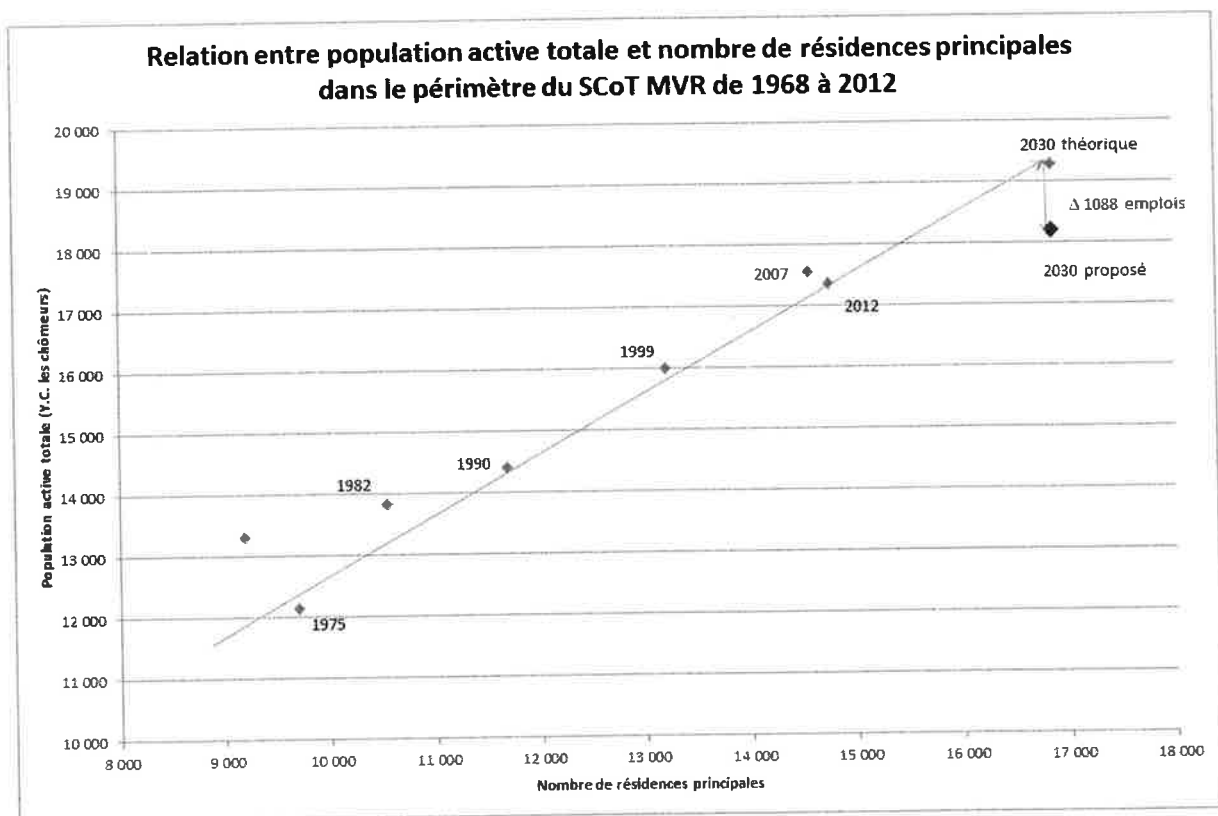
Le taux de rétention foncière, c'est-à-dire l'incapacité pour les opérateurs publics ou privés à mobiliser du foncier pour créer du logement du fait de l'absence de vendeurs ou de prix inadaptés au marché, a été fixé à 20 % (p 24 du DOO) des surfaces potentiellement constructibles dans les zones d'extension des communes de montagne (contre 50 % dans le vignoble). Ce taux est largement sous-estimé. A titre d'exemple transposable, une analyse fine des possibilités existantes dans le projet de PLUi à Orbey fait apparaître qu'il existe potentiellement 55 terrains constructibles au sein de la zone U, mais que seul un maximum de 40 % de ces terrains seraient mobilisables à l'horizon 2030. Les collectivités locales n'ont que peu d'outils efficaces à leur disposition pour inciter les propriétaires à vendre. Hormis la municipalisation des sols constructibles envisagée il y a une cinquantaine d'années en France et adoptée dans plusieurs pays, il n'y a pas de possibilités réelles de combattre la rétention foncière. Sans rentrer dans un débat d'ordre législatif, il est évident que la rétention foncière est une contrainte dont il doit être tenu compte de manière réaliste. Je joins à cet effet un article paru dans le journal « Le Monde » intitulé « L'impasse foncière ou l'impossible équation » par Jean Louis Andréani. **Je demande que le taux de rétention foncière soit porté à 50 % à Orbey.**

Le SCOT prescrit également (p 24 du DOO) que la création de logements en densification et au sein des extensions urbaines devra respecter des densités moyennes brutes de 30 logements à l'hectare. Cette disposition, si elle est acceptable en milieu urbain traditionnel, est complètement inadaptée aux communes de montagne. Elle conduirait d'une part à l'absence d'opérateurs immobiliers pour accepter ce type de contrainte (insuffisance de la demande, surcoût lié à la

*topographie,...*) et d'autre part à remettre en cause la typicité des territoires de montagne peu habitués à un « habitat collectif de village ». Les bailleurs sociaux ont d'ailleurs renoncé depuis plusieurs années à engager de nouveaux programmes de logements au-dessus de Kaysersberg. Elle aboutirait également à la construction d'une ceinture d'immeubles collectifs plus ou moins hauts à flanc de montagne (où se situent les zones d'extension) avec un impact paysager plus que douteux alors que l'objectif affiché par ailleurs est la protection des paysages. Pour ces raisons, **je demande que la densité brute moyenne de l'urbanisation nouvelle soit portée à 20 log./ha à Orbey.**

***Une incohérence dans les objectifs de création de logements et d'emplois résultant d'une absence d'ambition en matière de développement économique.***

L'objectif de produire 2100 logements à l'horizon 2035 (p 18 du PADD) n'est pas en cohérence avec celui de la création de 650 emplois (p 26 du PADD). Ainsi que le démontre le tableau ci-dessous, il y a toujours corrélation entre emplois et création de logements, ce qui peut parfaitement se comprendre puisque l'acquisition immobilière est majoritairement conditionnée par le fait d'avoir un travail. Comme pour le logement, ce n'est pas l'attractivité du territoire qui est en cause, mais la rareté de foncier à vocation économique.



Au-delà de cette incohérence qui invalide le scénario retenu par le Scot, la comparaison des objectifs des Scot alsaciens intégrant une partie du massif vosgien (voir en annexe) reflète le manque d'ambitions de MVR.

***Un objectif démographique inatteignable résultant d'un manque de capacité d'accueil du territoire plus que d'un manque d'attractivité.***

L'excellente synthèse des enjeux exposée dans le rapport de présentation du projet de SCoT révisé (p 114) indique fort justement que « *l'arrêt de la dynamique démographique depuis 2008 laisse penser à un manque de capacité d'accueil du territoire, ..., le ralentissement de l'offre en résidences principales constituant un frein au développement démographique. La mobilisation du foncier semble donc être un enjeu prégnant pour le territoire, malgré les difficultés...à mobiliser les disponibilités foncières.* » Paradoxalement, la réponse apportée à ce constat est de réduire drastiquement les possibilités d'extension urbaine dans les PLU communaux ou intercommunaux. Compte tenu de la rétention foncière évoquée précédemment et de la faible capacité des collectivités à mobiliser les logements vacants (soumis par ailleurs à la tentation de conversion de l'habitat permanent en logement touristique), il est plus que probable que l'objectif démographique affiché dans le PADD à l'horizon 2035 ne sera pas atteint comme il ne l'a pas été par le SCoT approuvé en 2010. On peut donc douter de la sincérité des objectifs affichés tant les prescriptions mises en place par le DOO sont en contradiction avec les diagnostics du rapport de présentation.

***Un postulat erroné démenti par les chiffres : La taille des zones d'extension urbaine dans les documents d'urbanisme favoriserait obligatoirement la consommation d'espace naturel.***

La thèse selon laquelle la taille des zones d'extension urbaine prévues dans les documents d'urbanisme communaux conditionne forcément la consommation d'espace, ne tient pas. Plus elle est importante, plus on consommerait de l'espace naturel. Là encore, le rapport de présentation (p 39) nous indique que la consommation d'espace sur le périmètre du SCoT est en baisse depuis une vingtaine d'années et que celle-ci concerne principalement des parcelles de petite taille, la part des parcelles de plus de 1000 m<sup>2</sup> ayant diminué de 41 %. A titre d'exemple, au cours des 10 dernières années, on a consommé à Orbey une vingtaine d'ares par an, malgré les 12 ha de zones d'extension prévues au POS. Les auteurs du DOO en concluent que puisque la demande est faible, on peut réduire l'offre. Raisonnement simpliste qui ne tient pas compte de la difficulté à mobiliser l'offre. L'offre devenant faible, la demande ne peut que se traduire par une hausse des prix et, pour les communes les plus éloignées des centres urbains, par une absence de demande.

A titre comparatif, le SCoT Colmar-Rhin-Vosges autorise 59 ha en extension urbaine pour la communauté de communes de la vallée de Munster sans objectif individualisé par commune, là où le SCoT MVR autorise 39 ha d'extension pour la vallée de Kaysersberg avec des quotas communaux individualisés. Idem pour les objectifs de production de logements.

Il importe donc pour les communes de montagne de pouvoir disposer de possibilités d'extension plus importantes, ce qui leur permettra d'une part de saisir les opportunités foncières plus nombreuses et d'autre part, de conserver des prix immobiliers garantissant la mixité sociale, autre objectif imposé par la loi.

**Je demande donc la suppression dans le SCoT des objectifs de consommation d'espace en extension individualisés par commune, de même que ceux de production de logements à l'instar du SCoT de Colmar-Rhin-Vosges.**

Le Maire

Guy JACQUEY

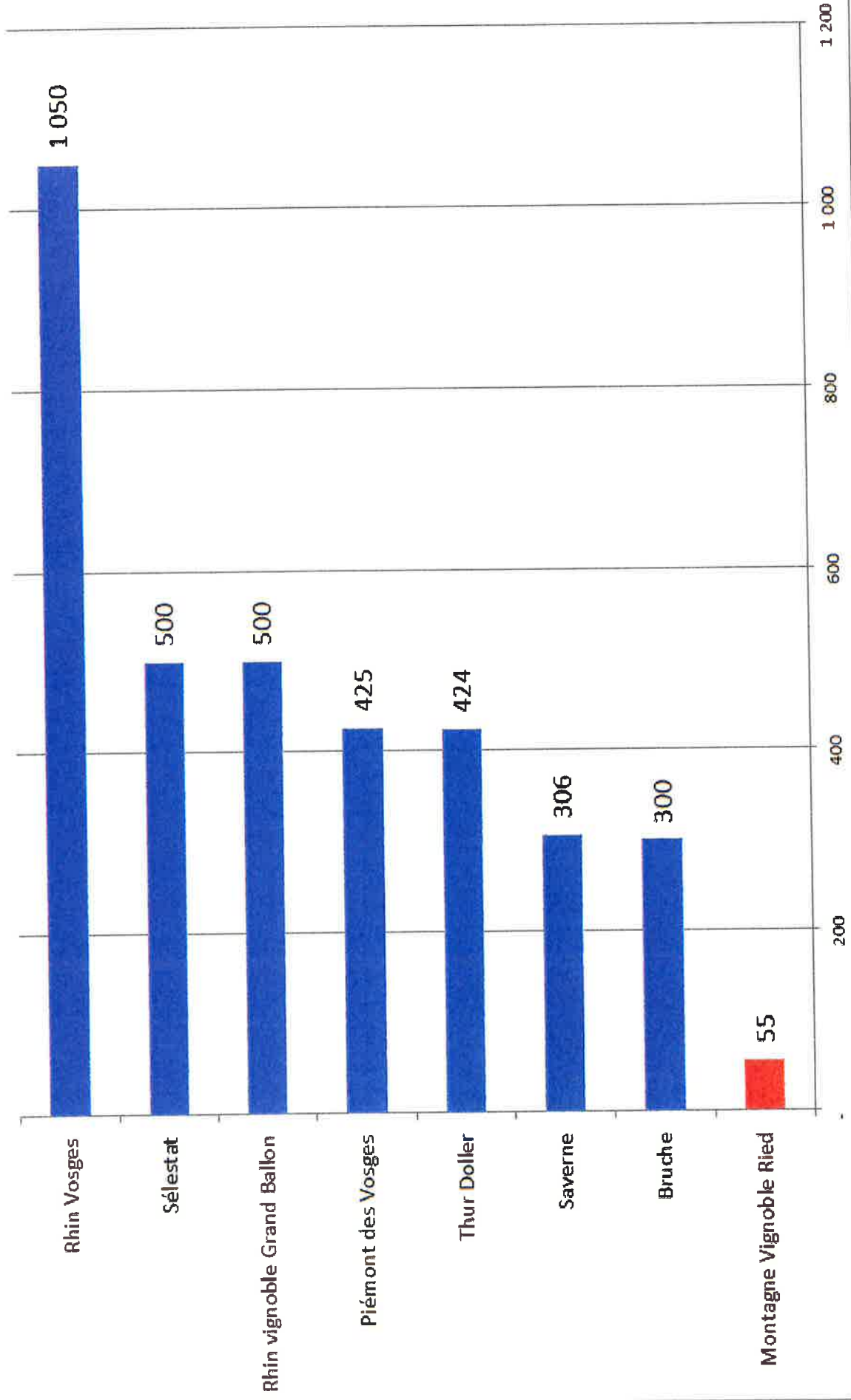




# Comparaison des objectifs des SCOT alsaciens intégrant une partie du massif vosgien

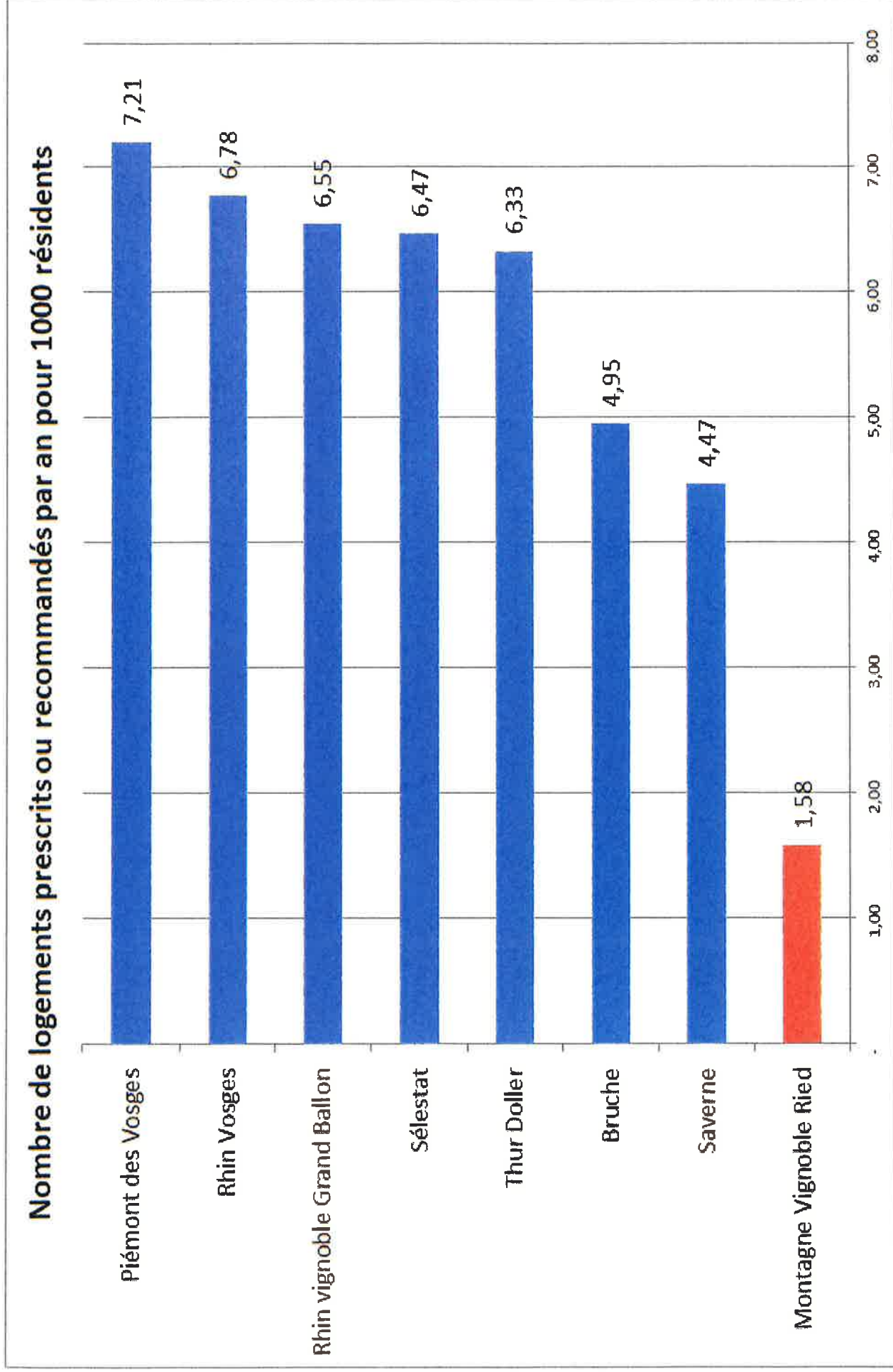
## Ambitions « brutes » par an

Nombre de logements prescrits ou recommandés par an



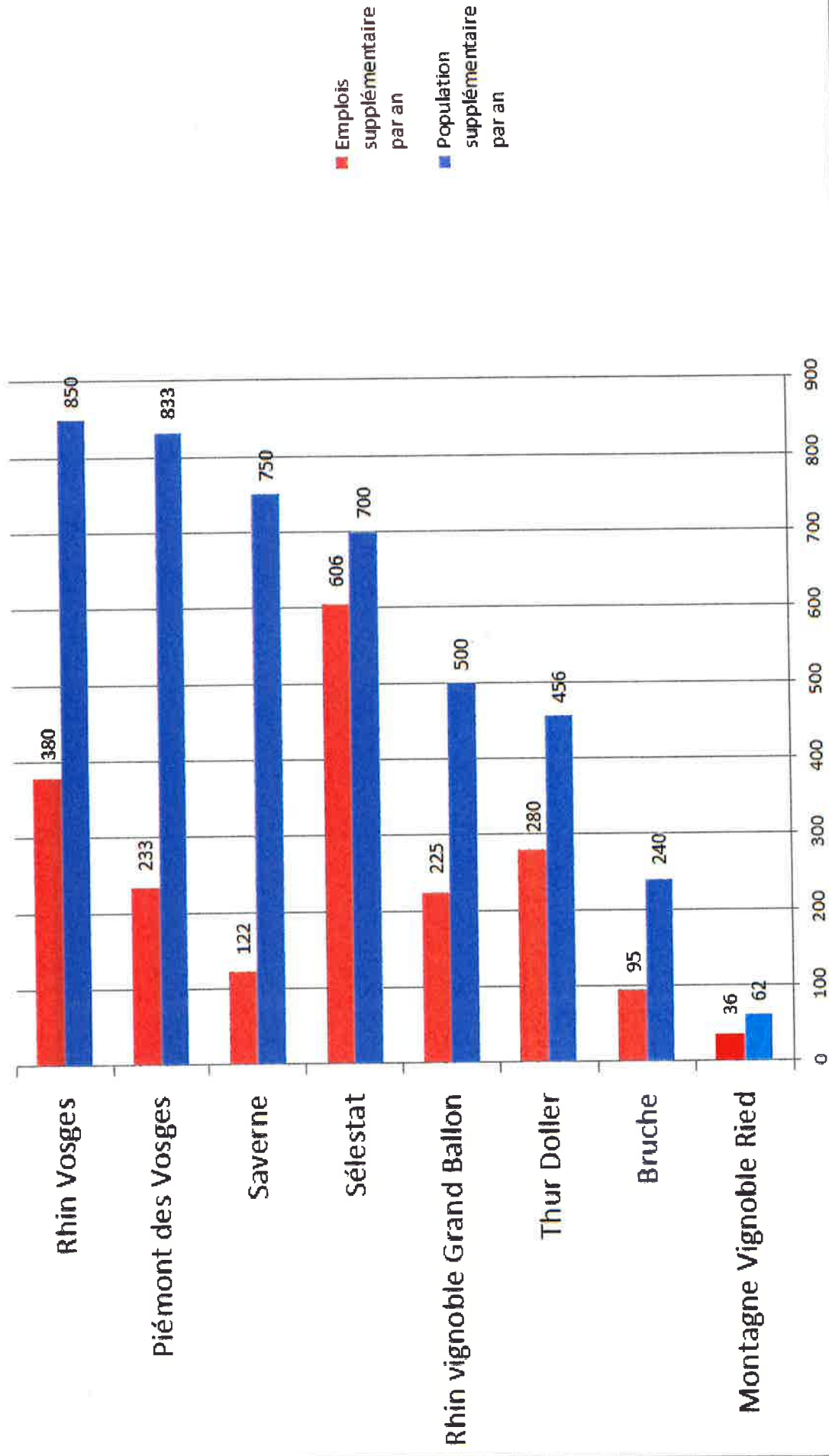


## Comparaison ramenée au nombre d'habitants SCOT



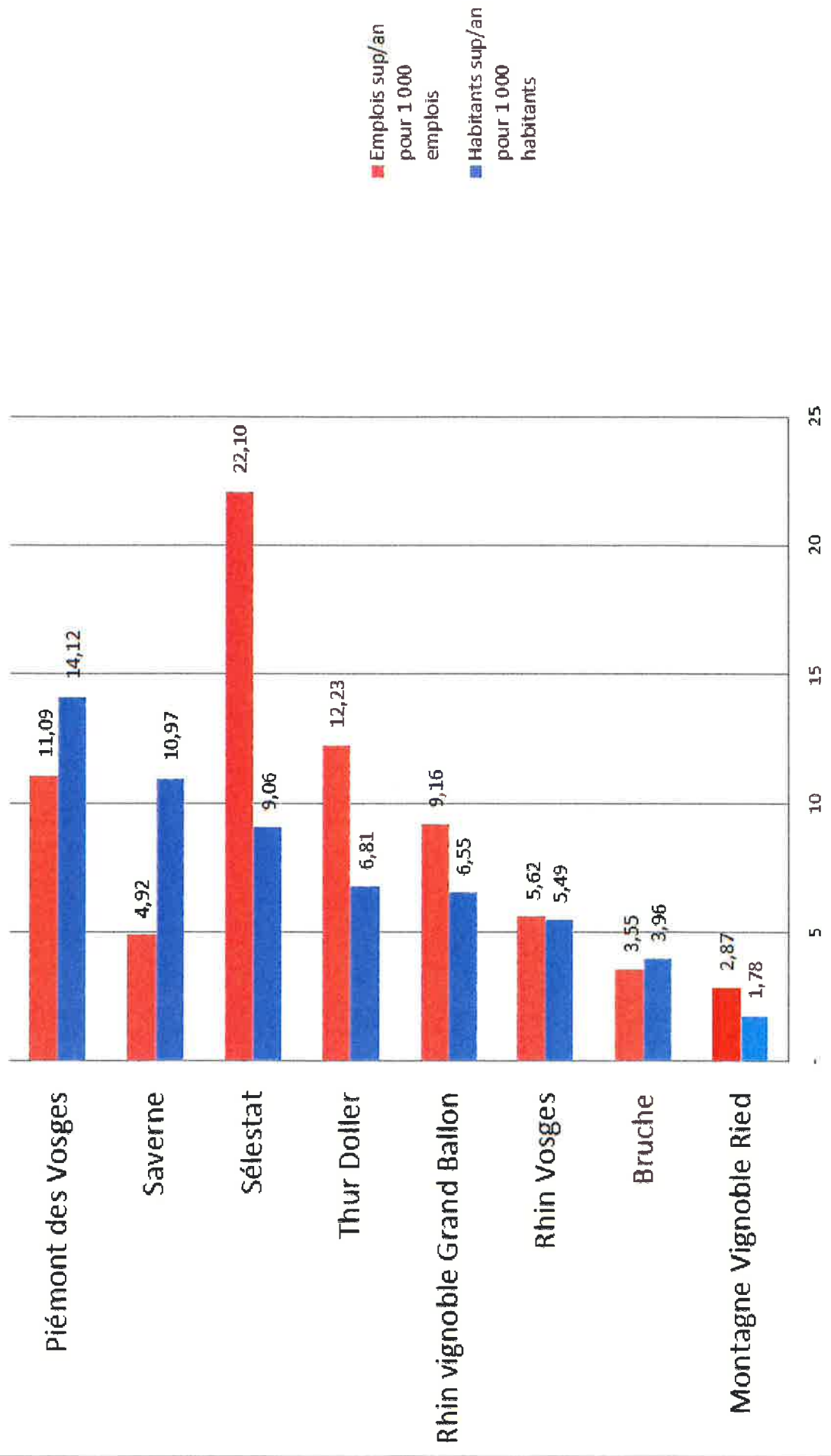
## Ambitions en valeurs absolues par an

Ambition démographique et économique de chacun des SCoT "montagne" alsaciens



# Comparaison ramenée au nombre d'habitants et d'emplois par an de chaque SCOT

Ambition démographique et économique comparée de chacun des SCoT "montagne" alsacien





## L'impasse foncière ou l'impossible équation, par Jean-Louis Andreani

Comment trouver des terrains disponibles, à des prix abordables ? Cette équation presque impossible obsède élus et aménageurs français.

LE MONDE | 22.10.2005 à 13h12 • Mis à jour le 22.10.2005 à 13h12 | Par Jean-Louis Andreani

Comment trouver des terrains disponibles, à des prix abordables ? Cette équation presque impossible obsède élus et aménageurs français. La complexité des questions foncières, leur sensibilité électorale, semblent parfois annihiler toute volonté politique. Il existe pourtant deux méthodes principales pour disposer de terrains et empêcher leurs prix d'atteindre des niveaux paralysants : s'assurer la maîtrise du sol par la propriété publique ou réguler le marché avec une gamme d'outils, en particulier fiscaux. Aucune de ces méthodes n'est exempte de critiques et d'effets pervers. Mais l'actuelle envolée des prix souligne de façon cruelle que la France ne fait ni l'un ni l'autre. Même si les municipalités disposent de moyens droit de préemption, zones d'aménagement concerté... qui leur permettent, dans une certaine mesure, d'avoir une politique foncière.

La "*maîtrise publique du foncier*" est la solution la plus radicale. Sous le mot d'ordre de "*municipalisation des sols*", l'idée était répandue en France, dans les années 1960 et 1970, bien au-delà des seuls milieux de gauche. Une solution intermédiaire, l'extension progressive du patrimoine foncier public, faisait d'ailleurs consensus. Mais, à partir des années 1980, le retour en force des idées libérales, allié aux difficultés et au coût d'une telle politique, a conduit au contraire à un effacement de l'Etat. Un praticien PS du logement estime que l'oubli général de la "*municipalisation des sols*" est le signe que la France a "*déserté toute réflexion*" réelle sur le sujet.

### VALEUR LOCATIVE DES TERRAINS

La propriété publique des sols est pourtant répandue dans plusieurs pays d'Europe du Nord, notamment les Pays-Bas ou la Suède. Mais elle repose sur des principes étrangers à l'univers culturel français. A l'inverse de ce qui se passe en Europe du Sud, l'idée de spéculation foncière y est inconnue. Le corollaire de la maîtrise publique du sol est une propriété privée temporaire, ou partielle, avec une dissociation du droit de propriété et du droit de construire, et des baux ou concessions de longue durée.

Le problème est que la France ne pratique pas, non plus, de réelle régulation du marché foncier. Au contraire, "*le système fiscal sur le foncier n'est ni fait ni à faire*", souligne Vincent Renard, économiste spécialiste de ces questions. Le dernier rapport parlementaire sur le sujet, publié par le Sénat fin juin, observe ainsi que, du fait de la structure des impôts fonciers, "*ceux qui construisent sont davantage taxés que ceux qui détiennent du foncier constructible sans l'utiliser*" ("Foncier, logement : sortir de la crise", Dominique Braye -Yvelines, UMP-, président ; Thierry Repentin -PS, Savoie- rapporteur). La valeur locative des terrains, base du calcul de la taxe sur le foncier non bâti, n'a pas été revue depuis... 1961. En outre, leur caractère constructible ou non, qui change pourtant du tout au tout le prix de vente, n'est pris en compte que de façon marginale dans le calcul de cette taxe.

Tout cela renforce une tendance bien française : puisque la possession d'un terrain nu ne coûte presque rien, autant le conserver en attendant que les prix montent. Répété des milliers de fois, y compris parfois de la part d'acteurs publics, ce raisonnement aboutit au gel du foncier et à la hausse continue des prix.

C'est pourquoi on considère souvent, dans les milieux spécialisés, que la mise en place d'"*une fiscalité foncière qui reflète la valeur des choses*", selon la formule d'un expert, serait une réforme essentielle. Le Syndicat national unifié des impôts (SNUI) partage cet avis. Il réfléchit, lui aussi, à une taxation du foncier qui serait assise sur la "*valeur vénale*" (le prix de vente). Mais pour M. Renard, comme pour le SNUI, Bercy résiste à une telle réforme. "*Bercy n'aime pas les impôts*

*nouveaux*", rappelle Vincent Drezet, du SNUI. De fait, les étudiants en sciences économiques connaissent tous la formule : "Un bon impôt est un vieil impôt"... En outre, ajoute M. Vincent, Bercy serait face à "un impôt qui mange son assiette", puisqu'il encouragerait la construction et réduirait de façon mécanique son propre rendement.

Autre piste de recherche : le régime des plus-values foncières. Là encore, l'impôt encourage de façon mécanique un comportement spéculatif : le vendeur d'un terrain devenu constructible empêche la totalité des plus-values (en région parisienne, le prix peut aujourd'hui passer de 1 à 100), et leur taxation diminue avec le temps, avant de devenir nulle au bout de quinze ans.

### TECHNIQUE DU "PORTAGE"

Certains de nos voisins européens considèrent que, lorsqu'un terrain devient constructible, c'est la collectivité publique qui, en modifiant la nature du bien, a augmenté sa valeur. Elle doit donc récupérer une partie des plus-values. Ce système est préconisé par le rapport Braye-Repentin. Mais il s'agirait, pour la France, d'une véritable révolution qui risque de faire reculer le gouvernement Villepin, comme tous ses prédécesseurs.

En attendant, et faute de meilleures solutions, de nombreux élus, surtout à gauche, demandent la création d'établissements publics fonciers régionaux, selon la technique dite du "portage" : la collectivité achète pour bloquer toute spéculation, puis revend le terrain, éventuellement après travaux de remise en état, à une autre collectivité ou à une société de HLM, en jouant sur les prix pour que les logements "sortent" à un prix modéré. Mais il est bien tard pour constituer des réserves foncières, et il n'est pas sûr que la région soit l'échelon pertinent. En tout état de cause, le "portage" ne permet pas de répondre à l'urgence et il n'apporte qu'une réponse partielle.

Or, comme l'a observé un ouvrage spécialisé : "Il n'existe pas une infinie variété de méthodes applicables (...). Les actions fragmentaires hypothèquent l'avenir et risquent de créer une situation telle que la remise en cause de certains principes de l'économie libérale devienne à terme inévitable." C'était... en 1975, et l'un des deux auteurs était Philippe Marini, devenu rapporteur général UMP, très "thatchérien", de la commission des finances du Sénat (*Spéculation et politique foncières*, Philippe Marini et Bruno Rémond, Berger-Levrault).